



Achat immobilier et Usufruit temporaire

Par **christineletroudec**, le **16/02/2019** à **18:52**

Bonjour,

je dois acheter un T2, que je souhaiterais louer en LMNP, j'ai 65 ans.

Puis-je le faire acheter en nu propriété par mes 2 enfants en me réservant un usufruit temporaire de 30ans soit 69% de la valeur.

Je ferai une donation à les enfants des 31 %.

Si oui, quels seraient les droit d'enregistrements à prévoir?

merci de votre réponse

bien à vous

christine le troudec

Par **Visiteur**, le **17/02/2019** à **11:56**

Bonjour

Lorsque le bien objet de la location meublée est détenu en démembrement de propriété, c'est l'usufruitier qui perçoit les loyers et supporte la fiscalité correspondante.

Dans une telle hypothèse, l'administration fiscale considère toujours, contrairement à la jurisprudence, que l'usufruitier ne peut pratiquer un amortissement sur son droit d'usufruit, car les biens objet de l'usufruit ne font pas partie de son actif immobilisé.

Telle est la solution réaffirmée par le ministère de l'Action et des Comptes publics dans une réponse publiée le 14 décembre 2017 (RM Frassa, JO Sénat du 14 décembre 2017, n° 01405).